

Kan en lejer opsiges ?

Lejeloven sikrer *lejers* rettigheder og anses populært at være "lejers lov". Blandt andet er lejere som udgangspunkt uopsigelige. Lovgiver har ønsket, at lejere skal kunne stole på, at de kan forblive i boligen, så længe de overholder deres forpligtelser.

Lejerens forpligtelser er først og fremmest at betale leje til tiden og overholde god ro og orden. Overholder lejereren disse forpligtelser, kan udlejer kun i helt særlige tilfælde opsige lejereren, nemlig:

- 1) hvis udlejer selv skal bruge det lejede
- 2) hvis udlejer kan dokumentere, at ejendommen skal nedrives.

Hvis udlejer selv skal bruge det lejede, skal der være tale om et *aktuelt* behov for udlejer. Yderligere gælder, at opsigelsen skal være rimelig ud fra en samlet vurdering af udlejer og lejers behov. Opsigelsesvarslet er 1 år.

Det er kun sjældent, at udlejer har held til at overbevise domstolene om, at de skal have lov til at opsige lejereren for selv at bruge boligen. Det har typisk været, hvor udlejer kun ejer den udlejede ejendom og ikke har anden bolig til rådighed. Ellers vil domstolene ikke anse opsigelsen rimelig, og lejereren kan blive boende.

Ved nedrivning skal udlejer dokumentere, at der er givet tilladelse til at nedrive bygningen. Lejereren har i visse tilfælde ret til erstatningsbolig. Opsigelsesvarslet er 3 måneder.

Endvidere kan lejere af værelser eller lejligheder i det 1 eller 2 familiehus, hvor udlejer selv bor, opsiges – men altså ikke, hvis udlejer ikke bor i ejendommen. Opsigelsesvarslet er 1 år for lejligheder og 1 måned for værelser.

Selve opsigelsen skal følge de formelle regler i lejeloven. Det vil blandt andet sige, at opsigelsen skal være skriftlig, grunden til opsigelse skal oplyses, og lejereren skal gøres bekendt med muligheden for at protestere. Hvis ikke de formelle regler overholdes, er opsigelsen ugyldig.

Lejelovens regler er ufravigelige. Det betyder, at der ikke aftales opsigelse af andre grunde end de, der er angivet i lejeloven.

Mange udlejer vil gerne udleje deres ejendom i en kortere tid, f.eks. fordi ejendommen ikke kan sælges nu. Udlejer vil gerne være sikker på, at lejereren fraflytter, og det er et problem, når nu lejere principielt er uopsigelige.

Udlejers mulighed er at indgå en *tidsbegrænset* lejeaftale. Der er ikke regler for, hvor længe lejemålet må/skal vare, så det kan aftales, at lejemålet skal bestå i f.eks. 1, 2 eller 5 år. Men man kan ikke lave tidsbegrænsede aftaler på få måneder og så løbende forlænge dem. Det tilsidesættes som omgåelse, og lejemålet anses indgået på sædvanlige vilkår – og lejeren er så som udgangspunkt uopsigelig.

En tidsbegrænset lejekontrakt kan tilsidesættes af domstolene, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Der skal altså være en god grund til tidsbegrænsningen. Ellers anses tidsbegrænsningen som omgåelse af lejelovens regler om uopsigelighed, og domstolene vil tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvorefter lejer kan bo der efter lejelovens almindelige regler og uden tidsbegrænsning.

Lejelovens regler er vanskelige at overskue og mange bestemmelser er ufravigelige. Man kan ikke "bare" aftale, hvad man vil. Så der er god grund til at søge rådgivning i lejeretlige spørgsmål.